

# Entwurf

einer

Dorpater Bau-Ordnung.



# Entwurf

einer

## Bau - O r d n u n g

der

## Stadt Dorpat

zusammengestellt

aus den für das Bauwesen geltenden Bestimmungen des Swod der Reichsgesetze Band XII,  
des Provinzialrechts Band III, der Dorpater Bauordnung vom Jahre 1776, dem örtlichen  
Brauche und der für die Stadt Riga erlassenen und für Dorpat hülfsrechtlich anwendbaren  
Bau-Instruction von 1866.

---

(Als Manuscript gedruckt.)

---

Dorpat, 1880.

Druck von Heinrich Laakmann.

Von der Censur gestattet. — Dorpat, den 29. April 1880.

## **Theil I.**

### **A. Allgemeine Bestimmungen.**

#### **Capitel I.**

#### **Einholung und Ertheilung der Bau-Erlaubniß.**

##### **§ 1.**

Zu jedem Neubau und zu jeder Umgestaltung einer baulichen Anlage, insofern dadurch eine Abänderung des bestätigten Bauplanes bedingt ist, bedarf es der Genehmigung der Baubehörde. Auch dürfen nicht ohne solche Genehmigung Grenzzäune, wo früher keine vorhanden waren, neu aufgeführt oder bestehende abgeändert und unterirdische Abzugscanäle und Leitungen angelegt werden. Desgleichen darf die Steinpflasterung einzelner Straßentheile, die Neuanlage von Trottoiren und Wasserrinnen, sowie das Bepflanzen der Anlagen und Straßen mit Bäumen, sofern dabei die Straßenlinie und das Niveau einzuhalten ist, nicht ohne Genehmigung der Baubehörde vorgenommen werden.

Art. 985, Prov.-Recht Thl. III; Rigaer Bau-Instr.

§ 1; Dorpater Bau-Ordn. von 1776 § 1.

##### **§ 2.**

Das Gesuch um Ertheilung der Erlaubniß zur Ausführung von Bauarbeiten ist, mit Ausnahme der in § 5 angeführten, bei dem Dorpater Stadtbauamt anzubringen, welches dieselben zur Erledigung der Bau-Commission überweist.

Städte-Ord. Art. 114; Erwb. Band XII; Bau-Verord. Art. 322.



### § 3.

In dem an das Stadtamt gerichteten Gesuche muß angegeben sein:

- 1) Stand und Name des Bauherrn;
- 2) der Stadttheil, in welchem das zu bebauende Grundstück belegen ist und die Hypotheken-Nummer desselben;
- 3) eine möglichst genaue und vollständige Angabe der beabsichtigten Bauarbeiten;
- 4) der Name des mit der Ausführung des Baues beauftragten Bau-Ausführers.

Dem Baugesuche muß überdies noch beigelegt sein:

- a) das Besitz-Dokument über das zu bebauende Grundstück oder ein Document über die Berechtigung zum Bebauen des angegebenen Grundstückes, welche Documente alsbald zu retradiren sind;
- b) der Bauplan in 2 Exemplaren. Auf demselben muß sich nicht allein ein Situationsplan, sondern auch eine, von einem der hiesigen concessionirten Baumeister ausgestellte Bescheinigung darüber befinden, daß der letztere gegen den Bauplan vom technischen Standpunkte nichts einzuwenden hat. Mit der Unterzeichnung dieser Bescheinigung bekundet der Baumeister zugleich, daß er die Leitung des Baues und die Verantwortung für denselben auf sich genommen.

Bei Bauten, rücksichtlich welcher die obrigkeitlich bestimmte Straßenlinie möglicher Weise in Betracht kommen kann, hat der Bauherr die diesbezügliche Straßenlinie durch den Stadtrevisor auf dem Bau- und Situationsplane bezeichnen zu lassen.

Der Situationsplan muß mit einem Maßstabe von einem halben Zoll auf 50 Fuß angefertigt sein;

in Bezug auf Facaden, Grundriße und Durchschnitte ist ein Maßstab von  $\frac{3}{4}$  Zoll auf 7 Fuß zu wählen.

Örtl. Brauch u. Rtg. B.-J. § 4 u. 5. Swod, Bb. XII. Art. 324 bis 326.

#### § 4.

Die Bauzeichnungen für Neu- und Umbauten müssen die beabsichtigten Bauarbeiten in allen Theilen vollständig darstellen; Außer den Facaden, Plänen und Durchschnitten des Gebäudes einen Durchschnitt durch die Abtritte enthalten, oder aber besondere Zeichnungen dieser Anlagen und ihrer Ventilationen; desgleichen müssen in den Plänen alle Feuerungen, Oefen und Schornsteine und die Tiefe der Fundamente mit Angabe und Beschreibung etwaiger Koste verzeichnet sein, sowie auch alle erforderlichen Erklärungen zur Verständlichmachung des Projectes.

Bei Umbauten im Inneren des Gebäudes, sofern sie nach § 1 der Concession von Seiten des Stadtaemtes bedürfen, genügt die Zeichnung der zu verändernden Bautheile mit Angabe aller beabsichtigten Umbauten. Bei Facaden-Veränderungen ist die ganze Facade mit Angabe der beabsichtigten Veränderungen als Bauzeichnung dem Gesuche beizufügen.

Rtg. B.-Inst. § 7 und örtl. Brauch. Swod XII, Art. 327;

#### § 5.

Die Genehmigung des Vorstehers der städtischen Bau- und Wege-Commission, der seinerseits den Stadt-Ingenieur zuzuziehen hat, genügt zur Ausführung der folgenden Bau-Arbeiten:

- 1) das Abputzen und Bekleiden der Häuser;
- 2) die Abtragung und Aufführung von Wänden im Innern des Gebäudes, mit Einschluß solcher, auf denen Balken und Gewölbe ruhen;

- 3) die Anlegung neuer Thüren und Fenster, mit Ausnahme solcher im Dache, in Brandmauern und an der Straße;
- 4) das Aufführen neuer Schornsteine, das Setzen und Verändern von Defen, Kaminen, Feuerheerden, die nicht zu einem Gewerbebetriebe gehören, in bisher schon heizbaren und bewohnten Räumen, insofern damit keine Veränderung der Feuerstellen verbunden ist. In dem letztern Falle ist die Concession des Stadtamtes erforderlich;
- 5) die Dachdeckung, auch wenn sie nur in einer Umdeckung besteht.

Bauarbeiten, deren weder hier noch im § 1 Erwähnung geschehen ist, dürfen ausgeführt werden, ohne daß dazu eine obrigkeitliche Erlaubniß erforderlich ist. Für die verschriftmäßige Ausführung solcher Arbeiten verantwortlich der Bauherr selbst.

Rig. B.=J. § 3 und örtl. Brauch.

## § 6.

Die den Bestimmungen der §§ 3 und 4 in formeller Hinsicht nicht entsprechenden Baugesuche und Bau- und Situations-Pläne werden den Bittstellern zur Zurechtstellung resp. Ergänzung oder Umarbeitung zurückgestellt. Finden sich dagegen an den Bau- und Situations-Plänen keine wesentlichen Mängel in formeller Hinsicht, so geht die Bau-Commission mit Zuziehung des Stadt-Ingenieur auf eine sachliche Prüfung desselben ein und hat demnach zu beschließen, ob der vorgestellte Bauplan zu genehmigen oder zu verwerfen oder abzuändern, beziehungsweise zu ergänzen sei.

Im Falle der Genehmigung wird diese auf den Bauplänen attestirt und das eine Exemplar derselben den Bittstellern zugestellt, das andere Exemplar zu den Akten genommen. Bei nicht erfolgter Genehmi-

gung wird dem Bittsteller hierüber, unter kurzer Angabe der Gründe, Eröffnung gemacht.

Rig. B.-Z. §§ 15 — 16; örtl. Brauch und Stadt-  
Ord. Art. 114.

### § 7.

In allen Fällen, in denen zur Ausführung von Bau-Arbeiten nach § 5 die Genehmigung des Vorsitzers der städtischen Bau-Commission genügt, ist dieselbe schriftlich nachzusehen. Der Vorsitzende gedachter Commission holt die Ansicht des Stadt-Ingenieur ein, vermerkt die von ihm getroffene Verfügung, sie möge gewährend oder ablehnend lauten, auf dem Gesuche und stellt dasselbe dann dem Bittsteller zurück. Lautet die Verfügung ablehnend, so steht dem Bittsteller frei, das Stadtamt um Entscheidung anzugehen.

Örtl. Brauch und § 3 Pkt. 4 der Rig. B.-Z.

### § 8.

Die erteilte Bau-Erlaubniß verliert ihre Gültigkeit, wenn innerhalb Jahresfrist, vom Tage der Ausfertigung derselben gerechnet, mit Ausführung des Baues nicht begonnen worden ist.

Wenn von der erloschenen Erlaubniß in der Folgezeit noch Gebrauch gemacht werden soll, so ist das Stadtamt, beziehungsweise der Versizer der städtischen Bau-Commission hiervon in Kenntniß zu setzen, um sich zu überzeugen, daß sich die Lokal-Verhältnisse nicht geändert haben.

Rig. B.-Z. § 17.

## Capitel II.

### Allgemeine Regeln bei Ausführung eines Baues.

### § 9.

Ueber den Beginn jedes genehmigten Bau-Unternehmens hat der Bauherr dem Stadt-Ingenieur und

dem örtl. Stadttheils-Aufseher zeitig Anzeige zu machen; daß solches geschehen, ist auf der Bau-Erlaubniß oder dem genehmigten Baugesuche zu vermerken.

Rig. B.=Z. § 18.

### § 10.

Der bestätigte Bauplan muß während des Baues auf der Baustätte aufbewahrt werden damit die Arbeiten jederzeit controllirt werden können. Bei Contraventionen tritt die gesetzliche Strafe ein.

Rig. B.=Z. § 20 und örtl. Brauch.

### § 11.

Während des Baues oder der Reparatur eines Gebäudes dürfen Straßen oder öffentliche Plätze nicht weiter als höchstens bis zur Hälfte durch Baugerüste und Baumaterialien eingenommen und nicht dergestalt verengt werden, daß die Passage dadurch abgesperrt wird. Hiervon kann nur eine Ausnahme in Folge zwingender Lokalverhältnisse und dann auch nur auf möglichst kurze Zeit gemacht werden und ist die Genehmigung der Polizei-Verwaltung zuvor einzuholen.

Rig. B.=Z. § 21.

### § 12.

Nothzäune, welche in Veranlassung eines Baues für Materialien und dergl. auf der Straße oder an derselben errichtet werden, müssen dicht aus Brettern und Schalen, mit den nöthigen Einfahrten versehen, wenigstens 6 Fuß hoch aufgeführt, die Straßenlaternen an denselben befestigt, und, wo es die Localität gestattet, muß ringsum ein Fußsteg von wenigstens zwei Fuß Breite angebracht werden. Innerhalb dieser Umzäunungen haben alle Baueinrichtungen ohne Schädigung der ersteren stattzufinden. Die Straße darf über

dieselben hinaus weder zur Stapelung noch zur Zurichtung irgend welchen Materials benutzt werden.

Rig. B.-Z. § 22.

### § 13.

Bei jedem Bau, bei welchem Ausgrabungen stattfinden, oder bei welchem durch herabfallende Gegenstände die Vorübergehenden gefährdet werden können, sind Umzäunungen des Platzes oder Baugerüste herzurichten

Zur Nachtzeit sind an allen für die Passage gefährlichen Stellen Wächter und mit eintretender Dunkelheit Laternen zu placiren.

Ueber die Erfüllung der Vorschriften dieses Paragraphen und der Bestimmungen der §§ 11 und 12 hat die Polizei streng zu wachen und in Contraventionsfällen das Erforderliche von sich aus anzuordnen.

Rig. B.-Z. § 23 und örtl. Brauch.

### § 14.

Die Ausgrabung eines Grundplatzes zur Legung der Fundamente eines Gebäudes und die Ausführung der Grundmauern ist dergestalt zu bewerkstelligen, daß die anstoßenden Gebäude der Nachbarn gegen Beschädigung gesichert bleiben. Wenn aber ein Hausbesitzer sein Fundament auf festen Grund gelegt hat und keinen Keller besitzt, der Nachbar aber einen Keller anlegen will, so hat letzterer das nachbarliche Fundament zu unterfangen. Den gefährdeten Nachbarn bleibt dabei das Recht zur Erhebung civilrechtlicher Klage gewahrt.

Art. 990 des III. Theils der Prov.-Rechte und  
Rig. B.-Z. § 24.

Capitel III.

**Von der Ueberwachung der Bauten und  
den Strafen bei Uebertretung der Baugesetze.**

Nach Herrichtung der Fundamente und später wieder nach Vollendung des Rohbaues eines Wohngebäudes hat der Bauherr und bei seiner Abwesenheit der bauleitende Architect dem Stadt-Ingenieur davon Anzeige zu machen. In Folge solcher Anzeige untersucht der Stadt-Ingenieur den Bau im Laufe von drei Tagen einer sorgfältigen Prüfung. Ueberzeugt er sich von der soliden, gesch= und planmäßigen Ausführung der Arbeit und namentlich auch davon, daß die Feuer-, Brand- und Grenzmauern, die Schornsteine und Abtritte ordnungsmäßig hergestellt und die Vorschriften über die Anlagen von Höfen und Durchfahrten und über die Zwischenräume zwischen Gebäuden gehörig beobachtet sind, so hat er dem Bauherrn darüber ein Attest auszustellen. Findet der Stadt-Ingenieur dagegen, daß der Bau in einer oder der andern Beziehung den gesetzlichen Erfordernissen nicht entspricht, so bringt er solches zur Kenntniß des Stadtamtes.

Der Bauherr ist befugt, auf Grund des ihm von dem Stadtamte über die ordnungsmäßige Ausführung des Rohbaues ausgestellten Attestates bei dem zuständigen Gerichte zu beantragen, daß das neuerbaute Haus im Grund- und Hypotheken-Buche aufgetragen werde.

Rig. B.-Z. §§ 25 und 26 und örtl. Brauch.

Anmerkung: Der Rohbau wird als vollendet angesehen, wenn folgende Arbeiten vollständig ausgeführt sind:

- 1) Legen des Mastes, falls ein solcher im Plane vorgesehen ist.
- 2) Sämmtliche Erdarbeiten.
- 3) Beim Holzbau, die Vollendung der Fundamente, Sockelmauer, Wände und Schornsteine.

- 4) Beim Steinbau, sämtliche Mauern, Fundamente (äußere wie innere) und Schornsteine.
- 5) Sämmtliche Balkenlagen und deren Einschubdecken incl. Lehm- und Schuttlage.
- 6) Sämmtliche Fachwerk- und Holzwände, letztere mit fertiger Bretterschalung, jedoch ohne Stufkatur.
- 7) Das Dach mit Deckung.

Die hier nicht erwähnten Arbeiten dürfen vor abgenommenem Rohbau nicht zur Ausführung kommen, resp. „eingestellt“ d. i. dem Bau einverleibt werden.

## § 16.

Unabhängig von der Beaufsichtigung durch die Baubehörde hat die Polizei darüber zu wachen und zu verhindern daß Gebäude nicht vor Ablauf der im § 50 festgesetzten Zeit beworfen oder bezogen werden und daß Lokale nicht bewohnt werden, die den, in den §§ 49 und 50 gegebenen Vorschriften nicht entsprechen. Ueber dergleichen Wahrnehmungen haben die betreffenden Polizeibeamten zur Mittheilung an das Stadttamt Anzeige zu machen.

Eine gleiche Pflicht der Anzeige liegt der Polizei ob, wenn sie wahrnimmt:

- 1) daß Bauarbeiten ohne erforderliche Concession ausgeführt werden;
- 2) daß eine Abweichung von der Straßenlinie oder eine unzulässige Verbauung der Hofräume, die Verwendung von Holz statt Stein oder umgekehrt, oder eine Aufsführung von Außenwänden aus Fachwerk, wo solches nicht erlaubt ist oder aus Brettern mit Füllung stattfindet, oder Dächer mit verbotenem Material gedeckt werden. (Vergl. § 44.)
- 3) daß Gebäude so lauffällig geworden, daß sie



Einsturz drohen oder augenscheinlich feuergefährlich erscheinen.

Rig. B.=J. §§ 27, 28, 29.

§ 17.

Werden dem Stadtkamte durch die Polizei, die städtische Baucommission, den Stadt-Ingenieur oder durch die Beschwerde einer Privatperson Uebertretungen der Baugesetze oder die Baugefährlichkeit von Gebäuden zur Anzeige gebracht, so hat es sich über den Thatbestand, wo nöthig durch eine Untersuchung an Ort und Stelle zu vergewissern und je nach dem Resultat der Untersuchung die Wiederherstellung der verletzten Ordnung zu verfügen und wegen Beabundung der Schuldigen das Erforderliche wahrzunehmen. Dabei ist das Stadtkamt befugt:

- 1) die Niederreißung vollendeter wie noch nicht vollendeter Baulichkeiten, desgleichen die Entfernung einzelner Baulheile vorzuschreiben;
- 2) die Fortsetzung begonnener Bauten, selbst wenn dieselben bis zur Vollendung des Rohbaues geblieben sein sollten, zu inhibiren;
- 3) die Umgestaltung oder Zurechtstellung ordnungswidrig befundener Baulheile zu verfügen;
- 4) die Verwendung bereits angefahrenen, jedoch geschädigt unzulässigen Baumaterials zu verbieten und überhaupt diejenigen Maßregeln zu ergreifen, die erforderlich sind, um den bezüglichlichen Vorschriften dieser Bauordnung Nachdruck zu geben.

Bau-Ord. v. 4. Juni 1776 § 3. Rig. B.=J. § 29.

§ 18.

Ob im einzelnen Falle die eine oder die andere der im vorhergehenden Paragraphen angedeuteten Verfügungen zutreffend sei, hat das Stadtkamt unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und nach Be-

schaffenheit und Erheblichkeit der festgestellten Gefährlichkeit, wie nach der Gefahr, die etwa in dem Verzuge droht, zu beurtheilen.

In allen Fällen, in denen den betreffenden Grundbesitzern das Niederreißen von Gebäuden oder die Abtragung gewisser Bauthheile oder die Zurechtstellung oder Umgestaltung derselben oder die Entfernung unzulässigen Materials vorgeschrieben wird, hat das Stadtkamt den Grundbesitzern eine sachentsprechende Frist zur Ausführung zu bestimmen. Hat der Grundbesitzer innerhalb dieser Frist weder die ihm gewordene Auflage erfüllt, noch auch bei der Oberbehörde eine Aufhebung oder Abänderung der erlassenen Vorschrift oder eine Fristverlängerung herbeigeführt, so ist die Polizei in allen Fällen, in denen es sich um Abtragung ganzer Gebäude oder einzelner Bauthheile oder um Entfernung unzulässigen Materials oder um Beseitigung von Vorrichtungen handelt, die die Sicherheit des nächsten Nachbarn oder des Publikum gefährden, von dem Stadtkamte um Ausführung der ergangenen Vorschrift — selbstverständlich für Rechnung der Schuldigen — zu ersuchen. In Fällen anderer Art hat das Stadtkamt sich auf Inhibition der bezüglichen Bauarbeiten durch Requisition der competenten Behörde zu beschränken.

Art. 986 u. 990 Th. III. d. Prov.-R., Rtg. B.-G.  
§ 28 u. 29. — Bau-Ord. v. 1776 § 3.

### § 19.

Jeder Hausherr oder Bauherr ist dafür verantwortlich, wenn auf seinem Grund und Boden ohne Concession oder über dieselbe hinaus oder abweichend von derselben Bauarbeiten ausgeführt werden; desgleichen wenn der Polizei und dem Stadt-Ingenieur über den Beginn des Baues nicht Anzeige gemacht worden ist.

Rtg. B.-G. § 31.

§ 20.

Der Baumeister, welcher die Leitung eines Baues übernommen hat, ist insbesondere dafür verantwortlich, daß der Bau in allen seinen Theilen plan- und vorschriftsmäßig ausgeführt wird. Wenn der Baumeister während des Baues die Leitung aufgibt oder einem andern concessionirten Baumeister überträgt, so hat er die Baubehörde und die Polizei davon sofort in Kenntniß zu setzen. In diesem Falle hat der neue Baumeister den Bauplan zu unterzeichnen.

Rig. B.-Z. § 32.

§ 21.

Der bauleitende Baumeister ist bei eigener Verantwortung verpflichtet, sorgfältig darauf zu achten:

- 1) daß alle zur planmäßigen und gefahrlosen Ausführung des nachgegebenen Baues erforderlichen Anordnungen getroffen werden;
- 2) daß das Gebäude genügende und sichere Fundamente erhält;
- 3) daß nur haltbare und dauerhafte Baustoffe zur Verwendung kommen;
- 4) daß die Mauern und Wände der Gebäude in der nach Maßgabe ihrer Höhe, Bestimmung und Einrichtung erforderlichen Stärke ausgeführt werden, und daß Mauer- und Holzwerk in festem Verbande angelegt werden;
- 5) daß die inneren Wohnräume gesetzliche Höhe, Licht und Luft erhalten, Treppen, Thüren, Fenster, Haussfluren, Durchfahrten und Schornsteine die planmäßige Dimension haben und überhaupt alle Theile richtig und sicher construirt werden.

Rig. B.-Z. § 33.

§ 22.

Der bauleitende Baumeister verantwortet für die gelieferte Arbeit und das zur Verwendung genommene Material.

Wenn aber bei statthabender Meinungsverschiedenheit zwischen dem leitenden Baumeister und dem beaufsichtigenden Stadt-Ingenieur bezüglich der Construction oder der Verwendung von Material der Bau — wie dies geschehen soll — nach Angabe des Stadt-Ingenieur ausgeführt wird, so verantwortet dieser auch für die Solidität der Construction oder des Materials.

Rig. B.-Z. § 34.

§ 23.

Für Vergehen gegen die bestehenden Bau-Vorschriften, für Abweichung von den bestätigten Plänen, Ausführung von Bauten ohne Concession, oder in einem dem Rayon nach nicht zulässigen Material unterliegen, je nach den Umständen, der Bauherr, der bauleitende Baumeister, der beaufsichtigende Stadt-Ingenieur, abgesehen von dem Abbruch oder Umbau des gesetzwidrig ausgeführten Baues auf Kosten des Schuldigen, — denjenigen Beahndungen, die in den Art. 1058—1075, 1396—1408 des Straf-Gesetzbuches und in den Art. 65—68 des Gesetzes über die von den Friedensrichtern zu verhängenden Strafen festgesetzt sind.

Ueberall, wo diese Gesetzes-Vorschriften keine Straf-Bestimmungen enthalten, sollen Uebertretungen der Vorschriften dieser Bau-Ordnung mit einer Geldbuße bis 30 Rbl. oder im Falle des Unvermögens mit einer entsprechenden Arreststrafe geahndet werden.

Die aberkannten Strafgeelder fallen der städtischen St. Johannis-Kirche zu.

Rig. B.-Z. § 35 und 36. Bau-Ord. vom Jahre 1776, § 3.

§ 24.

Nur wenn Ueberschreitungen der Bau-Erlaubniß oder Abweichungen von den bestätigten Plänen und Facaden aus beachtungswerthen Gründen vorgenommen worden sind und es dem Gange der Arbeiten nach nicht möglich war, rechtzeitig eine Erlaubniß dafür zu erhalten, die vorgekommenen Abweichungen aber weder als den Bestimmungen der Bau-Ordnung, noch als den Regeln der Baukunst zuwider anerkannt werden, auch die Dauerhaftigkeit und Regelmäßigkeit des Baues dadurch nicht beeinträchtigt worden ist, so bleibt es dem Stadtamte überlassen, in solchen Fällen keine Beahndung eintreten zu lassen.

Rig. B.=Z. § 37.

§ 25.

Das Stadamt, der Vorsitzer der städtischen Bau-Commission und die Polizei sind verpflichtet, den Bau-Unternehmern in jeder Weise gesetzliche Beihülfe zu gewähren und alle gesetzlichen Ansuchen derselben ungesäumt zu erfüllen; desgleichen alle in Bausachen auszustellenden und auszureichenden Attestate und Documente ohne den mindesten Verzug, wenn gehörig, zu verabfolgen.

Rig. B.=Z. § 30.

---

## B. Specielle Bauregeln.

### Capitel I.

#### Von den Bauplätzen.

##### § 26.

Bei jedem Bau innerhalb des städtischen Weichbildes müssen der obrigkeitlich festgestellte Stadtplan und die aus demselben ersichtlichen Straßenlinien eingehalten werden.

Die vom General-Gouverneur Paulucci bestätigte Charte vom Jahre 1816.

##### § 27.

Die Ufer des Embachs dürfen in einer Breite von mindestens fünf Faden weder mit Gebäuden noch Gärten oder sonstigen Anlagen bebaut werden.

Ausnahmen von dieser Bestimmung können vom Stadtmagistrate nur im öffentlichen Interesse und nur soweit zugelassen werden, als das Freilassen des Embachufers in einer Breite von weniger als 5 Faden keine Beeinträchtigung der Schifffahrt und Holzflößenden begründet.

§ 15 des Corpus Privilegii vom Jahre 1640, Art. 1028, Theil III des Prov.-Rechts.

##### § 28.

Im ersten Stadttheile dürfen

- 1) an der Marien-Straße,
- 2) an der Jacobs-Straße bis zur botanischen Straße,
- 3) an der Johannis-Straße,
- 4) an der Krämer-Straße von der Buden- bis zur Breit-Straße,

- 5) an der Kühn- und Ritter-Straße,
  - 6) an der Compagnie- und Magazin-Straße,
  - 7) an der Scharren-Straße und an dem Plage von der Holz- bis zur Steinbrücke,
  - 8) an der Buden-Straße,
  - 9) am großen Markte,
  - 10) an der Schloß-Straße,
  - 11) an der großen und kleinen Gilden-Straße und an der Mönch-Straße,
  - 12) an der Johannis-Kirchen- und Quappen-Straße,
  - 13) an der Breit-Straße und
  - 14) an dem Theil der Kloster-Straße, der im alten Festungs-Rayon liegt,
- keinerlei Bauten aus Holz oder Holzwerk aufgeführt werden.

Dieses Verbot bezieht sich auf beide Seiten der bezeichneten Straßen und Plätze und auf die zwischen den Straßen und zwischen denselben und den Plätzen befindlichen Bodenflächen und trifft Hauptgebäude ebenso wie Nebengebäude und Zäune.

Bei Holzställen und Zäunen aber ist es zulässig auf einem fortlaufenden Fundamente und einem wenigstens 1 1/2 Fuß hohen Stein-Sockel ein und einen halben Faden von einander abstehende Stein-Pfosten zu errichten und deren Zwischenräume mit einer leichten Holz-Construction auszufüllen.

Bau-Ord. von 1776 § 1 u. 2. Kaiserl. Resolution vom 25. November 1775 und Kaiserl. bestätigter Plan der Stadt Dorpat ohne die Vorstädte von demselben Datum.

## § 29.

Grundplätze, die nicht einen genügenden Raum gewähren, um einen Hof nebst erforderlichen Einfahrten anzulegen, dürfen nicht bebaut werden. Offene Einfahrten dürfen nicht unter 10 Fuß Breite, Einfahrten

unter den Häusern (welche in diesem Falle von Stein sein müssen) dürfen nicht unter 9 Fuß Breite bei einer Höhe von 10 Fuß bis zur Kämpferlinie enthalten und müssen überwölbt sein. Es darf der Hof bei 2 Etagen hohen Häusern in keiner Richtung weniger als 3 Faden Länge, bei mehr als 3 Etagen hohen Häusern nicht weniger als 4 Faden betragen. Ausnahmen davon, wie z. B. bei Lichthöfen, sind bei massiv steinernen Häusern zu gestatten.

Rig. B.-G. § 41. Cap. I R. B. 307.

### § 30.

Den Grundeigenthümern ist es freigestellt, umfangreiche Bauplätze und Höfe zu theilen und getheilt zu verkaufen, doch darf jeder der getheilten Plätze nicht weniger als 7 Faden Länge an der Straße betragen, auch muß jeder Theil, falls er bebaut werden soll, den im § 29 bezeichneten Bedingungen entsprechen.

Rig. B.-G. § 42. R. B. Cap. I 207.

### § 31.

Öffentliche Gebäude, insbesondere Kirchen, müssen von allen Anbauten frei bleiben. Höfe und Gärten an der Straße oder an Promenaden sind mit Ver- zäunungen zu versehen, die eine Höhe von 10 Fuß über dem Niveau des Fußsteiges, beziehungsweise der Promenade, nicht überschreiten dürfen.

## Capitel II.

### **Bauregeln rücksichtlich des öffentlichen Verkehrs und der äußeren Ordnung.**

### § 32.

Die Häuser an den Straßen und öffentlichen Plätzen müssen entweder an der von der Stadt-Bau-



behörde festgestellten Linie stehen, oder mindestens 2 Faden zurücktreten, in welchem letzteren Falle die Straßenlinie durch einen leichten durchbrochenen Zaun oder eine wohlgepflegte Hecke hergestellt werden soll.

Rig. B.-Z. § 43.

### § 33.

Die Verzäunung der Zwischenräume zweier angrenzenden Grundstücke zur Straße hin, ist nach einer Fagade herzustellen und darf nicht überbaut werden.

Rig. B.-Z. § 44.

### § 34.

Es ist gestattet, vor den Eingängen eine Vorstufe an der Straße anzulegen, doch darf dieselbe ohne besondere Erlaubniß nicht mehr, als 11 Zoll auf den Fußsteig hervorspringen. Die bestehenden großen Vortreppen resp. Vorstufen, welche dieser Vorschrift nicht entsprechen, müssen nach Möglichkeit immer aber beim Umbau resp. Fagaden-Veränderung des Hauses und jedenfalls spätestens im Verlauf von 10 Jahren nach Einführung dieser Bauordnung entfernt werden.

Rig. B.-Z. § 45.

### § 35.

Kellerhälfe oder Lufen, welche über die Frontlinie des Hauses hinaus auf den Fußsteig reichen, dürfen nicht angelegt werden.

Die Kellerhälfe und Lufen, welche gegenwärtig schon bestehen und dieser Vorschrift nicht entsprechen, müssen bei dem Umbau der betreffenden Häuser und jedenfalls spätestens nach Verlauf von 10 Jahren in Gemäßheit dieser Vorschrift abgeändert und bis dahin bei ihrem jedesmaligen Deffnen mit einem dazu in Bereitschaft gehaltenen transportablen Geländer von wenigstens 3 Fuß Höhe umstellt werden. Fenster-

kränze dürfen nicht mehr als zwei Fuß in die Straße vorragen und müssen jedenfalls mit einem gußeisernen Gitter bedeckt sein.

Rig. B.=J. § 46.

### § 36

Alle vorspringenden Theile oder Fagaden, Sockelvorsprünge und dergleichen, ebenso Schaufenster und Vorbauten, sind nur da gestattet, wo das Trottoir über 3 Fuß Breite hat und dürfen nicht mehr, als 8 Zoll vor die angewiesene Fagadenlinie vortreten.

Rig. B.=J. § 47.

### § 37.

Balkons, temporaire und permanente Wetter- und Sommer-Dächer und dergleichen an der Straßen-Fagade hervortretende Vorsprünge dürfen nicht über die Breite der Trottoire hinaus gehen und müssen eine Entfernung von 5 Fuß von der Nachbargrenze haben und vom Niveau des Fußsteiges um 10 Fuß entfernt bleiben.

Rig. B.=J. § 48.

### § 38.

Thorflügel dürfen nicht auf die Straße hinaus-schlagen.

Bei steinernen Gebäuden dürfen die Thüren, Laden und Fenster bis zur Höhe von 7 Fuß über dem Fußstege sich nicht nach Außen öffnen. Wo diese Einrichtung bei hölzernen Gebäuden nicht möglich sein sollte, müssen die Thorflügel, Thüren, Laden zc. beim Öffnen dicht an das Gebäude sich anlegen und an dasselbe befestigt werden.

Die Ausgangsthüren aller zu Massenversammlungen bestimmten Gebäude müssen sich nach Außen öffnen.

Rig. B.-G. § 49.

§ 39.

Bei den in den Dächern und den Bodenräumen angebrachten Oeffnungen sind die Läden, Luken und Fenster so einzurichten, daß sie beim Oeffnen in die Gebäude hineinschlagen.

Rig. B.-G. § 50.

§ 40.

Die Anlage von Ställen und Düngerstätten nach der Straßenseite ist nicht gestattet, ebensowenig dürfen Ausgüsse oder übelriechende Abflüsse aus den Häusern auf die Straße geleitet werden.

Rig. B.-G. § 51.

§ 41.

Alle Gebäude müssen zur Straße feuerfeste Dachrinnen erhalten; solche Gebäude, deren Dachflächen eine Neigung nach der Straße haben, müssen zugleich auch mit Abfallröhren versehen sein, welche bis auf 1 Fuß vom Trottoir hinabreichen. Das herabgeleitete Wasser muß durch eine Rinne im Trottoir nach dem Straßenrinnstein fortgeführt werden.

Rig. B.-G. § 52.

§ 42.

Steinerne Gebäude an der Straße haben sich in ihrer Höhe vom Trottoir bis zum Karnis nach der Breite der anliegenden Straße zu richten. Wo die Straße weniger als 30 Fuß Breite (von Haus zu

Haus gerechnet) hat, da dürfen keine Häuser von mehr als 3 Stockwerken erbaut werden; bei einer Straßenbreite von 30 Fuß und mehr sind 3 und mehrstöckige bis zur Höhe von 11 Faden, vom Trottoir bis zum Karnis gerechnet, erlaubt. Dachwohnungen in steinernen Gebäuden werden nicht als Stockwerk gerechnet.

R. B.-G. § 53.

### § 43.

Für den Erbau von hölzernen Gebäuden gelten folgende Regeln:

- 1) die Gebäude dürfen nur auf steinernen Fundamenten und Sockeln aufgeführt werden und müssen erstere bei gutem Baugrund und einem Stock Höhe eine Tiefe von mindestens  $2\frac{1}{2}$  Fuß; bei zwei Stock Höhe aber eine Tiefe von wenigstens  $3\frac{1}{2}$  Fuß haben. Ist jedoch der Baugrund wässrig oder morastig, so muß das Fundament des Gebäudes auf einem liegenden Balkenrost ruhen, welcher in jedem Falle mindestens 6 Zoll unter dem niedrigsten Grundwasserniveau anzuordnen ist;
- 2) die sog. Sockelhöhe d. h. die Höhe vom Straßenpflaster oder Straßenniveau bis zum Grundbalken muß bei allen hölzernen Gebäuden mindestens 2 Fuß betragen;
- 3) die Außenwände ein- und zweistöckiger hölzerner Gebäude müssen eine Stärke von mindestens 7 Zoll haben und zwar nachdem die Balken beschnitten oder behauen sind. Bei inneren Wänden genügt eine Stärke von 6 Zoll.
- 4) Sogenannte Fachwerkwände, bei welchen eine Vermauerung der Zwischenräume des Ständerwerks mit einem  $\frac{1}{2}$  Stein starken Mauerwerk ohne innere und äußere Bekleidung besteht, sind nur statthaft auf steinernem Fundament für ein-

stückige Nebengebäude, als Stallungen und andere unbewohnte Gelasse.

- 5) Es ist gestattet, auch die Außenwände eines Wohngebäudes aus Fachwerk mit Ausmauerung zu construiren. In diesem Falle muß dasselbe aber nicht nur zwischen den Ständern ausgemauert werden, sondern es muß auch ein sog. Verblendungsmauerwerk erhalten, d. h. Ausmauerung des Ständerwerks auf einen ganzen Ziegel, so daß das Mauerwerk die Ständer nach der äußeren Seite umschließt.

Bei dieser Construction erhält die äußere Wand eine innere Verkleidung von 1 Zoll starken Brettern aus Rohrstück mit Belassung eines Zwischenraumes von  $1\frac{1}{2}$  Zoll zwischen Mauer und Verkleidung. Die äußere Verkleidung muß mit gleicher Belassung vorbeiz. Zwischenraumes aus  $1\frac{1}{2}$  Zoll starken, gespundeten Brettern ausgeführt werden.

- 6) Soll das vorgeh. Fachwerk nicht ausgemauert, sondern als Hohlwand mit Holzausfüllung construirt werden, so darf dies nur in der Weise geschehen, daß die einzelnen Fächer in der Tiefe (Stärke der Ständer) mit stehenden Balken oder mit stehenden, scharf gefugten, 2 Zoll starken Planken, welche in den einzelnen Fugen und den Umfassungen der Fächer sorgfältig kalfatert sind und auf den einzelnen Fugen genagelte Leisten besitzen, ausgefüllt werden. Auf dies derartig construirte Fachwerk wird dann die in Pkt. 5 beschriebene innere und äußere Verkleidung, erstere mit Rohrstück oder Pappe angeordnet. Beide Verkleidungen sind durch einen mindestens  $1\frac{1}{2}$  Zoll breiten Zwischenraum zu trennen. Die Stärke der bearbeiteten Fachwerksständer muß für die Außenwände, — in beiden Fällen (Pkt. 5 und 6) mindestens 7 Zoll Quadrat betragen, wobei das ganze Fachwerk

gehörig verriegelt und verstrebt sein, in jedem Falle aber doppelte vom Fundament durch Pappe u. isolirte Grundschnellen besitzon muß;

- 7) Innere untergeordnete Scheidewände können sowohl bei Holz- wie bei Stein-Gebäuden aus in Pkt. 4 und 5. beschriebnem Fachwerk construiert werden, wobei jedoch, außer erwähnter Holzfüllung und zweiseitiger 1 Zoll starker doppelten Schalung mit Rohrstück, einzig und allein nur guter trockener Kalkschutt (Bauschutt) verwandt werden darf;
- 8) Hölzerne Wohngebäude, ob gekast oder aus Fachwerk, dürfen in keinem Falle höher als zwei Etagen oder 28 Fuß vom Sockel (Grundschnelle) bis zur Traufkante des Daches ausgeführt werden.

Rig. B.=J. § 54.

#### § 44.

Es wird dem Ermessen des Bauenden anheim gegeben, die Construction der Dächer den klimatischen Verhältnissen, sowie den gebräuchlichen, durch die Bauordnung gestatteten Materialien angemessen zu wählen, d. h. Pappdach, Ziegeldach mit Verstreichung oder auch Brettern, Blechdach, Schieferdach. Schindel- und Bretterdächer sind dagegen nicht erlaubt.

Rig. B.=J. § 57 und 86. R. B. § 316.

#### § 45.

Alle zur Straße oder zu öffentlichen Plätzen hin belegene oder von der Straße aus sichtbare Gebäude oder Gebäudetheile, wie auch Pforten und Zäune müssen den Regeln der Architectur entsprechende regelmäßige Fagaden erhalten.

Rig. B.=J. § 58.

§ 46.

An der Straße belegene Baulichkeiten, Zäune, Pforten dürfen nicht mit grellen, dem Auge schädlichen Farben, namentlich nicht weiß gestrichen werden. Wenn ein Haus in verschiedenen Farben bemalt werden soll, so muß solches auf der zur Bestätigung vorgestellten Fassade angegeben sein.

Rig. B.-G. § 59. R. B. Cap. II. § 321.

---

Capitel III.

**Bauregeln rücksichtlich der Wohnräume  
und Abtritte.**

§ 47.

Die zu Wohnungen bestimmten Gebäude müssen möglichst warm und trocken angelegt und jeder Wohnraum gehörig mit Licht und reiner Luft versehen sein.

Rig. B.-G. § 60.

§ 48.

Die Dicke der Außen- und Umfassungsmauern steinerter Gebäude darf im obersten Stockwerk nirgend weniger als 2 Stein, d. h. 22 Zoll betragen. Bei sehr sorgfältig auszuführender Arbeit genügt auch  $1\frac{1}{2}$  Stein mit  $1\frac{1}{2}$  Zoll Luftschicht, d. h. zusammen 19 Zoll. Es ist nur gestattet, zwei übereinander liegende Stockwerke von gleicher Mauerstärke in den Umfassungsmauern zu construiren, sonst ist Regel, jedes höher liegende Stockwerk um  $\frac{1}{2}$  Stein schwächer anzulegen, als das zunächst darunter liegende. Die lichte Höhe der Stockwerke eines Wohngebäudes darf nicht weniger als 8 Fuß betragen. Sämmtliche inneren Mauern, welche als sog. Capital-Mauern bezeichnet werden können, oder zum Auflegen der Strekbalken dienen, dürfen in keinem Falle schwächer als

1 1/2 Stein d. h. 17—19 Zoll angelegt werden. Jedes steinerne Gebäude von mehr als 1 Stock, muß in jeder einzelnen Etage gehörig verankert werden. Die Fundamente von steinernen Gebäuden müssen eine dem Baugrund angemessene Fundirung besitzen und bei schlechtem wässrigen Baugrund entweder auf einen liegenden oder stehenden Krost oder aber auf eine Betonschicht zc. fundirt sein.

Rig. B.=Z. § 62 und 63.

### § 49.

Salzkeller müssen eine von der Mauer abstehende Holz-Verkleidung erhalten. Kellergeschoße dürfen bei Holz- wie bei Steinhäusern nur dann zu Wohnungen eingerichtet werden, wenn deren Fußboden mindestens zwei Fuß über dem Niveau des Grundwassers, deren Decke aber wenigstens 4 Fuß über dem Niveau der Straße liegt. Auch müssen die Mauern und Fußböden solcher Kellerwohnungen gegen das Eindringen und Aufsteigen der Erdsfeuchtigkeit mittelst Drainage, Pappe, Asphalt, Glas, Blei oder andern Vorrichtungen geschützt werden.

Rig. B.=Z. § 64.

### § 50.

Neu erbaute steinerne Stockwerke dürfen erst im nächstfolgenden Jahre nach Vollendung des Rohbaues stukkaturt und als Wohnungen benutzt werden.

Rig. B.=Z. § 65.

### § 51.

Bei jedem Wohngebäude, gleichgültig ob Holz oder Stein, muß für die Anlage möglichst warmer und zugloser Abtritte gesorgt sein, wobei hauptsächlich darauf zu sehen ist:



- a) daß der Unrath in wasserdichten, von allen Seiten hermetisch verschlossenen Behältern, welche sich außerhalb des Fundaments mit Isolirung vor demselben befinden müssen, aufgenommen wird;
- b) daß der Unrath aus diesen Behältern möglichst bequem entfernt werden kann;
- c) daß die Dünste und Gase des Unraths nach Möglichkeit abgeleitet und unschädlich gemacht werden und zwar durch möglichst directe Canal-Verbindung der Privatgrube mit dem nächsten, besonders mit dem Küchenschornstein, durch Anlage von Raminen mit vorgeh. Canal-Verbindung, überhaupt durch irgend einen Abzug in einen Schornstein. Wo der gen. Abzug aber nur in einen Schornstein geleitet werden kann, dessen Luftsäule nur im Winter erwärmt wird, muß der Schornstein in dem untenstehenden Stockwerk oder Keller mit einer Heizvorrichtung und Kofst versehen sein, um die Luftsäule des Schornsteins auch im Sommer kräftig erwärmen zu können.

Rig. B.=N. § 66.

Anmerkung: Sog. perpetuirliche Abtritte sind nicht gestattet.

## § 52.

Abtritte, welche außerhalb des Wohngebäudes in dessen nächster Nähe angelegt werden, dürfen nicht ohne besondere Erlaubniß der Nachbarn und Einräumung als Servitut in einer Entfernung von weniger als 3 Fuß von der Straße und von mindestens 5 Fuß von der Grenze des Nachbarn angelegt werden. Alle Senkgruben müssen tiefer liegen als die Sohle der nächst belegenen Keller.

Bei steinernen Senkgruben müssen die Umfassungsmauern derselben entweder mit sog. hydraulischen Kalk oder Cement gemauert und gedichtet oder aber mit einem hölzernen, in die Grube zu versenkenden oder transportablen, Kalfatirten und gepichteten Kasten,

und die Senkgrube außerhalb mit bequemer Abfuhr versehen sein. Falls die Senkgrube nicht überwölbt oder mit befestigtem Verschlusse versehen ist, muß dieselbe mit Bohlen belegt werden, die wenigstens 1 Fuß unter dem Pflaster zu liegen kommen. Bei jeder Grube, ob Holz oder Stein ist aber sowohl der Fußboden der Grube, als auch deren Umfassungswände (Mauern) vom umliegenden Erdreich mittelst einer wenigstens 6 Zoll starken blauen Lehm-schicht zu isoliren und müssen die Luftreinigungs-Canäle über das Dach des Hauses hinausgehen.

Rig. B.-G. § 67.

### § 53.

Das Dunst-Ableitungsrohr kann aus Holz, glasirtem Thon, Metall oder Stein angefertigt sein. Die sog. Abfallröhren, welche ebenfalls aus vorgenannten Materialien auszuführen sind, müssen jedoch wenigstens 3 Zoll von der nächsten Umfassungswand oder Mauer abstehen. Thonröhren in die Mauer einzulassen, ist gestattet. Ist das Rohr aus Holz gefertigt, so muß es eine Umkleidung erhalten, gehörig verkalfatert und verpicht sein und in einer Entfernung von fünf Fuß mit eisernen Ziehbändern oder Ringen versehen werden.

Rig. B.-G. § 69.

### § 54.

Isolirte, auf dem Hofe stehende Abtritte sind nur bei einstöckigen Holzgebäuden zu dulden, sie müssen aber ebenfalls geschlossene und wasserdichte Senkgruben haben, wie sie im § 52 ausgeführt sind. Auch diese Abtritte müssen, wenn thunlich, durch ein Abzugsrohr mit dem nächsten Schornstein des Wohngebäudes in Verbindung gesetzt oder aber mit einem eignen, über das Dach des Abtrittes hinausgehenden Holz-Abzugsrohr versehen sein.

Anmerkung. Die in den §§ 51—54 gegebenen Verordnungen über die Anlage von Abtritten sind bei den schon bestehenden im Verlauf von zehn Jahren nach Einführung dieser Bauordnung durchzuführen.

Rig. B.=Z. § 70.

#### Capitel IV.

#### Bauregeln rücksichtlich der Feuerficherheit.

##### § 55.

Für die Wirksamkeit der Feuerlöschgeräthe ist auf jedem zu bebauenden Grundstück ein freier Hofraum zu belassen.

- a) in dem Rayon der Steinbauten ist bei Neubauten und, so weit möglich, auch bei vollständigen Umbauten ein Hofraum von mindestens 21 Fuß Länge und Breite frei zu lassen (vergl. § 29);
- b) in den übrigen Stadttheilen muß jeder Grundplatz einen unbebauten, völlig freien Hofraum von mindestens 16 □-Faden haben; doch ohne besondere Erlaubniß nicht unter 4 Faden Minimal-Dimension.

Die Höfe dürfen nur mit feuerfestem Material gebrückt, keinesfalls aber mit Brettern gedeckt werden.

Rig. B.=Z. § 71.

##### § 56.

Jeder Hof muß von der Straße oder dem öffentlichen Platz, an dem er gelegen ist, eine Einfahrt erhalten. Thorwege unter den Häusern müssen wenigstens 9 Fuß breit und 10 Fuß hoch sein. Offene Zufahrten dürfen nicht unter 10 Fuß Breite angelegt werden. Bei überbauten Durchfahrten müssen die

Seitenwände massiv, die Durchfahrt selbst aber überwölbt sein (vergl. § 29).

Rig. B.=J. § 72.

§ 57.

Jedes Gebäude muß einen Ausgang zur Straße haben. Gebäude, welche 100 Fuß und mehr Länge in der Fronte haben, müssen 2 Ausgänge nach der Straße erhalten.

Rig. B.=J. § 73.

§ 58.

Um zu allen Gebäuden, welche auf einem Grundstück belegen sind, gelangen zu können, muß zu denselben eine freie Zufahrt von mindestens 10 Fuß Breite offen bleiben.

Rig. B.=J. § 74.

§ 59.

Die Zwischenräume zwischen hölzernen Gebäuden dürfen nicht weniger als 2 Faden und die Entfernung solcher Gebäude von der hinteren Grenze des Grundplatzes darf gleichfalls nicht weniger als 2 Faden betragen. In Abweichung von dieser Regel ist die Errichtung hölzerner Gebäude in geringerer Entfernung und selbst auf der Grenze des Grundplatzes gestattet, falls auf der Seite des benachbarten Grundstückes eine Brandmauer aufgeführt wird.

Rig. B.=J. § 75. — R. B.=D. § 353.

§ 60.

Wenn auf dem am Baugrunde angrenzenden Grundstücke bereits Baulichkeiten bestehen, deren Abstand von der gemeinsamen Zwischengrenze weniger als die gesetzliche Entfernung zwischen zweien Gebäuden

beträgt, so müssen die auf dem Baugrunde neu zu errichtenden Gebäude um soviel abgerückt werden, als zur Herstellung des gesetzlichen Zwischenraumes erforderlich ist, es sei denn, daß solche Gebäude zur Grenze hin mit Brandmauern versehen werden.

Die zwischen hölzernen Gebäuden auf der Grenze stehenden Zäune, welche die Grundplätze zweier Nachbarn scheiden, müssen, falls nicht besondere Abmachungen darüber getroffen werden, auf gemeinsame Kosten der Grenznachbarn erbaut und reparirt werden.

Der gesetzliche Zwischenraum zwischen Holzgebäuden darf nur überbaut werden in Grundlage der §§ 29 55 und 59.

Rig. B.-G. § 76.

## § 61.

Hölzerne Häuser, sie mögen Wohnhäuser oder unbewohnbare Gebäude sein, dürfen (Fabriken ausgenommen) nicht mehr als zwölf Faden lang sein. Bei hölzernen Häusern, die länger als zwölf Faden sind, müssen mehrere Brandmauern je nach der Länge aufgeführt werden und es sollen in den Böden Brandmauern das Haus vom Nachbarhause trennen.

Anmerkung. Unter einer Brandmauer versteht man eine feste fundamentirte, mindestens  $1\frac{1}{2}$  Fuß über das Dach des Hauses hervorragende  $1\frac{1}{2}$  Fuß starke Mauer, welche ohne irgend welchen andern Halt, ihrer Höhe angemessen, Stabilität (Halt) genügend in sich selbst findet. — Eine solche Mauer darf weder Thür noch Fensteröffnung enthalten. Solche Oeffnungen dürfen nur bei inneren Brandmauern angelegt werden und sind auch da nur zulässig, wenn sie durch eiserne Thüren, Luken u. dgl. dicht verschlossen werden. Die Brandmauern müssen in sämtlichen Stockwerken und im Dach sämtliches Holzwerk durchbrechen.

§ 62.

Auf den Grundplätzen, deren gegenwärtige Einteilung diesen in §§ 55—61 angeführten Regeln nicht entspricht, sind bei Um- oder Neubauten diese Regeln genau in Anwendung zu bringen und dabei Veränderungen der gesetzlichen Maße nicht gestattet.

Rig. B.-Z. § 78.

§ 63.

Steinerne Gebäude dürfen in beliebiger Länge, ohne Zwischenräume neben einander und hart auf den Grenzen aufgeführt werden, jedoch müssen Gebäude, die auf den Grenzen verschiedener Grundplätze liegen, ein jedes für sich eine selbständige Grenze oder Umfassungsmauer und im Dache eine selbständige Brandmauer haben. In ausgedehnten Gebäuden sind wenigstens von 100 zu 100 Fuß besondere Brandmauern anzulegen. In denjenigen Gebäuden, deren Bestimmung nachweislich einen größern freien ungetrennten Bewegungsraum erfordert, ist eine größere Ausdehnung als 100 Fuß zu gestatten.

Rig. B.-Z. § 80.

§ 64.

Die Umfassungs- oder Grenzmauern steinerner Gebäude, Mauern, welche die Verbreitung des Feuers verhindern sollen (Brandmauern), oder an denen Feuerungen liegen (Feuermauern), Wände an Treppen und inneren Hauptmauern, auf denen Balken ruhen, müssen von Grund aus massiv aufgeführt werden.

Die Außen- und Umfassungswände hölzerner und ebenso die Grenz und Brandmauern steinerner Gebäude, welche an der Grenze eines nachbarlichen Hauses oder Grundstückes liegen oder weniger als 6 Fuß von derselben entfernt sind, dürfen zur Grenze hin keinerlei Oeffnungen haben. In Wänden, welche nur theil-

weise zu Feuermauern dienen und nicht zugleich Brandgiebel bilden, sind Oeffnungen nach Ermessen der Baubehörde in der gehörigen Entfernung von der Feueranlage gestattet. Die Stärke einer Grenz- und Brandmauer darf nirgend weniger als die Länge von  $1\frac{1}{2}$  Ziegel (17 Zoll) betragen; jedoch, wo Holzwände an solche Mauer stoßen, muß diese noch um einen halben Ziegel verstärkt werden. Eine Brandmauer muß über die Dachfläche des Hauses mindestens um  $1\frac{1}{2}$  Fuß hervorragen und in dieselbe dürfen keinerlei Holztheile, wie Balkenköpfe und dergleichen eingelassen sein.

Rig. B.-G. § 81.

#### § 65.

Im Innern steinerner Gebäude brauchen die Wände, auf denen keine Balken ruhen und welche weder zu Schornsteinen dienen, noch Brand- noch Feuermauern bilden, nicht massiv aufgeführt zu werden, müssen aber mit Kalkbewurf versehen sein.

Rig. B.-G. § 82.

#### § 66.

In steinernen Gebäuden müssen alle Anbauten, Freitreppen, Gallerien, Terrassen, Gesimse und dergleichen, ebenso in den Stadttheilen, in denen ausschließlich nur in Stein gebaut werden darf, Verzierungen und Thürpforten, aus Stein gemauert oder aus feuerfestem Material erbaut werden. Balkons dürfen nur auf sichern und feuerfesten Trägern ruhen und dürfen nicht hölzerne Geländer erhalten.

Rig. B.-G. § 83.

#### § 67.

In steinernen Wohngebäuden muß jeder für sich bestehende Wohn- oder heizbare Ort oder Raum durch

eine feuerfeste Treppe erreicht werden können, die entweder aus Eisen ohne Holzbekleidung oder aus Stein mit und ohne Holzbekleidung konstruiert, von massiven Wänden umschlossen und mit steinernen Podesten versehen ist. Die Decken müssen überwölbt sein; hölzerne Verschläge unter Treppen sind verboten.

In Gebäuden, welche über dem 1. Stock einen andern bewohnbaren Raum aus Holz haben, müssen wenigstens 2 Treppen vorhanden sein; die Treppen in dem steinernen Theil des Hauses sollen aus feuerfestem Material bestehen.

Rig. B.=J. § 84.

### § 68.

In größeren Gebäuden muß jeder Flügel von mehr als 12 Faden eine feuersichere Haupt- oder Nebentreppe erhalten. Desgleichen müssen in öffentlichen Gebäuden, wie in Gebäuden, in deren oberen Geschossen zahlreiche Versammlungen stattfinden, alle Treppen feuersicher konstruiert sein.

Rig. B.=J. § 85.

### § 69.

Dachdeckungen müssen aus feuerfestem Material d. h. Metall, Schiefer, Ziegel ausgeführt werden, desgleichen Dachrinnen, Abfallröhren und sog. Wetterdächer. Die vorhandenen Bretterdächer dürfen nicht reparirt werden und müssen spätestens im Laufe von 6 Jahren nach Einführung dieser Bauordnung beseitigt sein. In dem Rayon der Holzbauten ist es gestattet, auch für die Wohngebäude Pappe zu verwenden, Schindel- oder sog. Pergeldächer sind in keinem Falle statthaft.

Rig. B.=J. § 86.



§ 70.

Blitzableiter dürfen nicht auf die Straße geleitet werden.

Rig. B.-G. § 87.

§ 71.

Jedes Grundstück, welches mit einem Wohnhause bebaut ist, muß, wenn es nicht wegen der Bodenbeschaffenheit unmöglich sein sollte, entweder einen Brunnen, Pumpe oder die Mündung einer Wasserleitung haben

Bei größeren Grundstücken, die mehr als einen geschlossenen Hof haben, ist auf jedem Hof ein besonderer Brunnen anzulegen.

Brunnen müssen mit einem Deckel und mit einem Pumpenstock versehen sein.

Rig. B.-G. § 88.

§ 72.

An Stelle der Brunnen können auf den Grundstücken, wo die städtische Wasserleitung vorüberführt, den Feuerlöschzwecken völlig entsprechende Wasserstöcke angebracht werden.

Rig. B.-G. § 89.

Capitel V.

**Bauregeln rücksichtlich der Feuerungs-Anlagen.**

§ 73.

Alle Feuerungsstätten, Herde, Öfen und dergleichen müssen brandsicher, d. h. aus feuerfestem Material ausgeführt und von allen Holztheilen, wie unten genauer angeführt, gehörig entfernt angelegt werden.

Auch darf Niemand Defen, Küchenherde und andere Feuerungsstätten unmittelbar an der Mauer eines fremden Hauses errichten.

Rig. B.-G. § 90.

#### § 74.

Küchenherde dürfen nur an einer Brand- oder Feuermauer errichtet werden und alle Fachwerk- und Holzwände und die Decken in den Küchen sind zu beröhren und zu beputzen.

Defen und Feuerungsstätten überhaupt dürfen nicht an Fachwerk oder Holzwände gelehnt werden, sondern müssen wenigstens um einen halben Fuß von denselben abstecken, — oder es ist aber an der Stelle, wo eine Feueranlage hinkommen soll, die Wand bis auf einen Fuß vom Ofen oder der sonstigen Feuerungsstätte auszuscheiden und mit Ziegel auszufüttern.

Rig. B.-G. § 91.

#### § 75.

Defen zur Heizung mit erwärmter Luft und ähnliche Feuerungsanlagen dürfen nur auf gemauerten Fundamenten innerhalb eines mit massiven Wänden umschlossenen und umwölbten Raumes errichtet werden.

Die Leitung der erwärmten Luft ist nur in feuer-sicheren Röhren gestattet, welche, gleich den Schornsteinen, von allem Holzwerk entfernt bleiben müssen.

Rig. B.-G. § 92.

#### § 76.

Der Herd einer Feuerungsstätte muß, wenn er auf einer hölzernen Unterlage zu stehen kommt, welche wenigstens 6 Zoll stark sein muß, von dieser durch eine eiserne Platte oder ein massives Fundament von mindestens 3 Zoll und durch eine Luftschicht oder einen

freien Zwischenraum von wenigstens 6 Zoll getrennt oder isolirt sein.

Rig. B.=J. § 93.

### § 77.

Von einer hölzernen, mit Kalk oder Gyps beworfenen Zimmerdecke muß die obere Kante eines Ofens wenigstens um 1 Fuß, von einer unbeworfenen Decke aber mindestens  $1\frac{1}{2}$  Fuß entfernt bleiben.

Rig. B.=J. § 94.

### § 78.

Bei Küchen oder offenen Feuerungen ist über die Feuerung eine gewölbte Kappe auf Stein- oder Eisenstützen anzubringen. Bei Küchen mit verdeckten Herden, den sog. englischen, ist keine Kappe erforderlich. Wird dieselbe jedoch angebracht, so muß sie aus Eisenblech construirt sein.

Rig. B.=J. § 95.

### § 79.

Vor den Heizlöchern der Küchenherde, Kamine und Ofen ist der Fußboden mit Eisenblech, Ziegeln oder Steinplatten zu decken. Diese Bedeckung muß mindestens  $1\frac{1}{2}$  Fuß breit und zu jeder Seite um 1 Fuß länger als das Heizloch sein.

Rig. B.=J. § 96.

### § 80.

Schornsteine dürfen in keinem Falle auf einer Falken-Unterlage oder einem Ofen stehen, sondern müssen immer von Grund aus fundirt, die Wände des Schornsteins aber mindestens einen halben Ziegel stark sein; Schornsteine dürfen nicht mit Lehm, son-

bern müssen mit Kalk gemauert und damit in- und auswendig verputzt sein. In steinernen Gebäuden sind die Schornsteine, wo die Disposition es erlaubt, in Capital-Mauern oder an solchen aufzuziehen.

Rig. B.-G. § 97.

### § 81.

In der Regel sind Schornsteine lothrecht anzulegen, jedoch in oder an massiven Mauern von zwei Ziegeln und mehr Stärke können sie mit der Mauer verbunden, auch geschleppt oder geschleift werden. Die Richtung der geschleiften Röhren muß mit der Horizontallinie einen Winkel von wenigstens 45 Grad bilden.

Das Schleifen der Schornsteine durch und auf Holz, sowie die Aufstättelung und Unterstützung derselben durch Balken, Wechsel u. oder überhaupt durch brennbare Constructionstheile ist verboten.

Rig. B.-G. § 98.

### § 82.

Die Wände der Schornsteine müssen mindestens 6 Zoll stark sein und mit der äußeren Fläche von allen Holztheilen wenigstens 6 Zoll entfernt bleiben. Der dadurch entstehende Zwischenraum ist in den Decken und Lagen zu vermauern.

Rig. B.-G. § 99.

### § 83.

Zwischen nebeneinander laufenden Schornsteinen darf kein Balken durchgeführt werden, selbst dann nicht, wenn derselbe mit einem halben Ziegel verblendet wird.

Rig. B.-G. § 100.

§ 84.

Die Schornsteine und Feueressen müssen über die Dachfläche hinaus wenigstens 3 Fuß, nach Maßgabe der Lage des Gebäudes aber noch höher aufgeführt werden.

Rig. B.-G. § 101.

§ 85.

Für Kaminheizungen und offene Küchenherde in verschiedenen Stockwerken müssen für jede Etage selbstständige Rauchröhren aufgeführt werden.

Rig. B.-G. § 103.

§ 86.

Die Schornsteine müssen so eingerichtet sein, daß sowohl die Reinigung derselben, als auch die Beseitigung des ausgekehrten Russes bequem stattfinden kann. Vom Bodenraum aus ist ein bequemer Zugang zu den Schornsteinen durch Luken im Dach herzustellen und an geeigneten Stellen, jedoch nicht im Bodenraum, sind Thüren zur Fortschaffung des Russes anzubringen. Wo Kellergeschosse, hohe massive Unterbauten u. vorhanden, sind die Reinigungsthüren der Schornsteine hier anzubringen. In jedem Falle müssen die Reinigungsthüren der Schornsteine derartig angelegt sein, daß stets eine möglichst schnelle und bequeme Fortschaffung des Russes vor sich gehen kann. Jeder Schornstein muß mit einer Reinigungsthür und mit einem sog. Sack, womöglich im Unterbau oder Kellergeschoß, versehen sein.

Rig. B.-G. § 104.

§ 87.

Die Form des Querschnitts der Schornsteine von Stubenöfen und geschlossenen Feuerungen, sowie

überhaupt solcher Schornsteine, durch welche Rauch allein und nicht zugleich Dämpfe abgeleitet werden, kann rechtwinklig oder rund sein; ihre lichte Weite oder beziehungsweise der Durchmesser darf nicht weniger als 6 Zoll betragen, bei Küchen-Schornsteinen, welche zugleich zur Dampfableitung dienen, ist der Querschnitt in keinem Falle unter 10 Zoll zu bemessen.

Rig. B.-Z. 106.

### § 88.

Eiserne Rauchröhren, die aus Oefen oder Feuerungen zu Schornsteinen führen, müssen entweder aus doppeltem Eisenblech mit einem Zwischenraum von  $1\frac{1}{2}$  Zoll construirt sein oder mit Dachpfannen, Lehm oder Thon umfüttert werden und dürfen nicht weniger als  $1\frac{1}{2}$  Fuß unter und nicht weniger als 1 Fuß über oder neben Holz vorbeigehen. Auch sind sie mit Vorrichtungen zum Reinigen zu versehen und in Räumen, in denen leicht entzündliche Gegenstände aufbewahrt oder verarbeitet werden, garnicht zu gestatten.

Rig. B.-Z. § 107.

### § 89.

Räucher-Kammern dürfen nicht auf einer Balken-Anlage ruhen und müssen ganz massiv aufgeführt und mit eisernen Thüren versehen sein.

Rig. B.-Z. § 108.

### § 90.

Schornsteine, welche durch Gellasse führen, in denen leicht entzündliche Gegenstände aufbewahrt werden, oder durch Bodenträume, die als Ablegekammern für Hausgegenstände dienen, sind in einer Entfernung von  $1\frac{1}{2}$  Fuß mit einem durchsichtigen Latten- oder ähnlichen Verschlage zu umgeben, damit der Zwischenraum

unbenutzt und nur behufs Untersuchung des Schornsteins zugänglich bleibt, bei Ställen, Heuböden und Holzschuppen muß der betreffende Zwischenraum mindestens 3 Fuß betragen.

Rig. B.=J. § 109.

## Capitel VI.

### **Straßen-Pflasterung und Anlage von Trottoiren.**

#### § 91.

Die Pflasterung der Straßen und öffentlichen Plätze geschieht von Seiten der Stadt, nach den bestehenden und von der Stadt-Verwaltung erteilten besonderen Vorschriften.

Rig. B.=J. § 110.

#### § 92.

Hausbesitzer, welche vor ihren Häusern auf eigene Rechnung die Straße zu pflastern wünschen, haben sich hinsichtlich des Niveaus und der Kinnsteine nach dem allgemeinen Straßen-Niveau zu richten, welcher ihnen von der Stadt-Verwaltung angewiesen wird.

Rig. B.=J. § 111.

#### § 93.

Wenn behufs Aufstellung von Baugerüsten oder aus anderen Gründen das Pflaster vor einem Hause hat aufgerissen werden müssen, so sind diese Stellen baldigst und genau im Niveau der Straße wieder umzupflastern, widrigenfalls solches auf Rechnung des Besitzers von Seiten der Stadt-Verwaltung ausgeführt wird.

Rig. B.=J. § 112.

§ 94.

Für die Fußgänger muß längs den Häusern zu beiden Seiten der Straßen oder an öffentlichen Plätzen ein Fußsteig (Bürgersteig oder Trottoir) angelegt werden, wobei folgende Regeln zu beobachten sind:

- 1) die Fußsteige können in den Stadttheilen, wo Holzbauten zulässig sind, mit Balken eingefast werden.
- 2) Sie müssen vom Rinnsteine, dessen Lage und Richtung behufs Pflasterung der Straße bestimmt wird, bis zur Häuserflucht reichen.
- 3) Sie müssen mit Klinkern oder stark gebrannten Ziegeln gepflastert oder mit Asphalt-, Granitplatten und dgl. m. belegt werden und dürfen namentlich nicht mit Holz gedielt sein. Bei mehr als 3 Fuß breiten Fußsteigen dürfen die hart am Hause belegenen Flächen bis zu  $\frac{1}{4}$  der ganzen Trottoirbreite mit behauenen Steinen oder kleinen Rundsteine gepflastert werden.
- 4) Sie müssen eine geringe Neigung von den Häusern zum Rinnstein erhalten, die jedoch bei Ziegeln und Fliesen nicht mehr als  $\frac{1}{3}$  Zoll betragen darf.
- 5) Sie müssen soviel wie möglich von einem Hause zum andern eine gleichmäßige ebene Fläche bilden.
- 6) Alle aus den Häusern nach dem Straßen-Rinnstein führenden Gerinne müssen dergestalt verdeckt sein, daß die Ebene des Fußsteiges dadurch nicht gestört wird.

Capitel VII.

**Von der Ableitung des Schmutzwassers und anderer Unreinigkeiten.**

§ 95.

Zur Ableitung des Tagwassers ist es gestattet, aus den Höfen verdeckte Rinnsteine auf die Straße



hinauszuführen, durch welche jedoch keinerlei Unrath abgeleitet werden darf.

Rig. B.=G. § 115.

### § 96.

Abzüge aus Abtritten, Senk-, Mist- oder Abfallsgruben und ähnlichen Sammelpunkten für Unrath dürfen weder in den Embach noch in öffentliche, offene oder unterirdische Entwässerungsanlagen geleitet werden, es sei denn, daß diese Abzüge in Form von Trummenleitung mit Filter-Vorrichtungen so versehen sind.

Rig. B.=G. § 116.

### § 97.

Zur Entwässerung feuchtliegender Grundstücke oder zur Ableitung des Grund- wie des Tageswassers sind Verbindungsrohren in öffentliche Entwässerungsanlagen nur unter besondern Bedingungen gestattet und hat man sich zur Erlangung der Erlaubniß zur Anlage solcher Abzugsrohren zunächst an die Behörde zu wenden, unter deren Aufsicht die betreffende öffentliche Entwässerungs-Anlage sich befindet.

Die bei den Trummen vorhandenen Schlammkassen müssen stets bis zum Niveau des Straßenpflasters geführt und dann mit starkgetheerten Balken belegt werden.

Rig. B.=G. § 117.

## Capitel VIII.

### Von den Gerüsten.

### § 98.

Sämmtliche für Bauten resp. Bau-Reparatur-Arbeiten erforderlichen Gerüste, die sich in sog. feste, fliegende und einfache Leitergerüste einteilen, müssen

durchaus sicher und solide hergestellt werden, wofür im einzelnen Fall stets der Bauleitende resp. Bauausführende verantwortlich ist.

### § 99.

Die sog. festen Rüstungen, welche aus senkrechten Stangen, den Streichstangen und den Nebriegeln bestehen, werden namentlich bei den Streichstangen mit den erforderlichen consolatartigen Keilen versehen, die Nebriegel auf den Streichstangen mittelst Stricken, welche durchaus gesund sein müssen, befestigt. Die ganze Rüstung aber muß mit der erforderlichen Anzahl genügend starker und langer Nägel befestigt sein.

### § 100.

Wird bei den Rüstungen ein sog. Ausproppen der senkrechten Stangen erforderlich, so muß dasselbe mittelst gradem Blatt- und Bänderisen geschehen.

### § 101.

Rüstungen für Häuser von 3 Stock und mehr, für außergewöhnliche hohe Bauten, als Dampfschornsteine zc. müssen nicht nur nach der Längenrichtung gehörig verstrebt, sondern nach der äußeren Seite auch abgeschwertet werden.

### § 102.

Der Belag der Rüstungen besteht entweder aus mittelstarken Schalkanten, aus doppelgelegten 1 Zoll starken oder einfachen 1 1/2 Zoll starken Brettern, welche überall ein festes Auflager erhalten und wo erforderlich auch genagelt sein müssen.

### § 103.

Bei den fliegenden resp. Hängegerüsten, müssen die Böcke, welche das Gerüst tragen und über welche

die Tawe laufen vor Allen Dingen gehörig gegen die Balkenlage oder den Dachstuhl im Innern des Gebäudes abgespreizt sein. Die Tawe, die Flaschenzüge mit ihren Rollen, überhaupt alle Theile, welche zum Herauf- resp. Herunterlassen des Gerüstes dienen, sind vor dem Gebrauch gründlich zu untersuchen.

#### § 104.

Bei den einfachen Leitergerüsten ist es nothwendig, falls die Leiter länger als 3 Faden ist oder durch eine zweite Leiter verlängert werden soll, in welchem letzteren Fall die Leitern gehörig durch gesunde Stricke zu verbinden sind, daß sie bei der Aufstellung gehörig abgestützt werden, um das Schwanken zu vermeiden. Sämmtliche Sprossen der Leiter müssen vor dem Gebrauch untersucht und nicht über 15 Zoll von einander entfernt sein.

#### § 105.

Es müssen sämmtliche Gerüste an ihren Fußenden mit festen Umschließungen, welche aus Pallisaden und Schalkanten bestehen können, versehen sein.

#### § 106.

Jede Bauarbeit, ob klein oder groß, muß durch einen sog. Bauzaun vom Verkehr abgeschlossen sein. Diese Abschließung muß bei den Leitergerüsten in einem mindestens 6 Fuß hohen Bauzaun bestehen.

#### § 107.

Außerhalb genannter Einschließungen, der Bauzäune, darf ohne besondere Erlaubniß kein Baumaterial aufgestapelt und überhaupt keine Bauarbeit ausgeführt werden.

§ 108.

Alle Bauarbeiten, bei denen Herunterfallen von Bauschutt, Steinen &c. eintritt, müssen auf der Straße durch vorgelegte Stangen, Bretter &c. abgesperrt werden. In verkehrreichen oder engen Straßen darf der Bürgersteig nicht eingeengt werden, sondern das Trottoir muß hier durch Anlage von Bretterdächern mit 2 Fuß hoher Balustrade dem Verkehr erhalten bleiben. Wo solches nicht ausführbar ist, muß ein besonderer Brettersteig auf Länge des Baues um den Bauzaun angelegt werden.

---

Theil II.

Regeln für den Bau von Fabriken, Industrie-Anstalten, Werkstätten, Speichern und Ambaren.

Capitel I.

Allgemeine Regeln.

§ 109.

Die Berechtigung und Erlaubniß zur Anlage und zum Betrieb von Fabriken, Industrie- und gewerblichen Anstalten, wird, in Grundlage der Fabrik- und Gewerbe-Ordnungen von der gesetzlichen Autorität eingeholt.

Die Bau-Concession zur Ausführung der zu Fabriken und gewerblichen Anlagen erforderlichen Baulichkeiten steht der städtischen Baubehörde zu, welche sich in solcher Beziehung im Allgemeinen nach der Dorpater Bau-Instruction und den Reichsgesetzen und speciell nach den nachfolgenden Regeln zu richten hat.

Rig. B.-G. § 1.

§ 110.

Fabriken und gewerbliche Anstalten zerfallen, je nachdem sie die öffentliche Sicherheit und Sanität, sowie das Interesse der Nachbarn durch schädliche Ausdünstungen, Feuergefährlichkeit, Belästigung durch Dampf, Rauch, Geräusch u. mehr oder weniger gefährden, in drei Classen. Je nach dem Grade der Gefährlichkeit oder Bedenklichkeit der projectirten Anlage richtet sich das Maß, in welchem sich die Baubehörde unter den obwaltenden Umständen von der Anlage genaue Kenntniß zu verschaffen und die Ergebnisse des Festgestellten in Berathung zu ziehen und zu beurtheilen hat, in wie weit das vorliegende, industrielle Interesse mit den öffentlichen und Privat-Interessen sich vereinigen läßt.

Rig. B.-G. § 2.

§ 111.

Zur ersten Classe der gewerblichen Anstalten gehören alle diejenigen, welche wegen ihrer Gefährlichkeit in allen Theilen der Stadt errichtet werden können, sofern nicht etwa der Umfang ihres Betriebes es nothwendig macht, dieselben in eine andere Classe zu lociren.

Zur zweiten Classe gehören diejenigen, welche nur bedingungsweise und mit Beobachtung besonderer Vorsichtsmaßregeln ausschließlich in entfernteren, weniger bebauten Stadttheilen bestehen dürfen und in Beziehung auf Belästigung der Nachbarn durch Dampf, Rauch, Geräusch u., ferner in Beziehung auf Verwendung feuergefährlicher Materialien, auf Anwendung größerer Feuerungen, auf den Betrieb mittelst Dampfkraft und auf Entwicklung, Verwendung oder Bereitung schädlicher Gase und Substanzen besondere Verkehrungen und Maßnahmen erheischen, sofern sie nicht wegen des Umfanges ihres Betriebes und sonstiger Gründe in die dritte Classe zu lociren sind.

Endlich zur dritten Classe gehören diejenigen, welche als absolut schädlich, nur außerhalb der Stadt, an isolirten Orten errichtet werden können und bei welchen die für die Anstalten der 2. Classe einzuhaltenden Vorkehrungen nicht ausreichen.

Rig. B.=J. § 3.

### § 112.

Der Inhalt des Bau=Gesuchs nebst den dazu gehörigen Vorlagen, die demnächst einzuhaltenden Wahrnehmungen der Bau=Behörde, die Art und Weise der Ausführung des Baues, die Verpflichtungen und Verantwortlichkeiten bei der Bauausführung normiren sich nach den allgemeinen Bestimmungen der Bau=Instruction. Je nach der Beschaffenheit der auszuführenden gewerblichen Anstalten sind von dem Impe-tranten außerdem alle diejenigen Vorlagen zu beschaffen, welche zur Beurtheilung des Umfanges und der Art und Weise des Betriebes der Anstalt von der Bau=Behörde für nothwendig erachtet werden.

Rig. B.=J. § 4.

### § 113.

Die Grundplätze, auf welchen gewerbliche Anstalten errichtet werden sollen, müssen nach dem Verhältniß ihrer Größe und ihres Betriebes einen geräumigen völlig freien Hof und die daselbst befindlichen Baulichkeiten mindestens die allgemein geltende Entfernung von einander, von benachbarten Gebäuden und von den Grenzen haben.

Rig. B.=J. § 5.

### § 114.

Fabriken und industrielle Anstalten unterliegen zwar nicht den allgemeinen Vorschriften hinsichtlich der

Façade, doch ist architectonische Regelmäßigkeit in Bezug auf die äußere Gestalt der Gebäude zu beobachten. Es dürfen hölzerne Fabrikgebäude länger als 12 Faden erbaut werden, sobald dieselben nicht zugleich Wohnlocale enthalten und durch die gesetzlichen Zwischenräume gehörig isolirt sind.

Rig. B.=F. § 6.

### § 115.

Die Gebäude der Fabriken und gewerblichen Anstalten müssen, je nach ihrer Größe, zwei und mehr Ausgänge und zwei und mehr Treppen haben. In steinernen Gebäuden sind die Treppen aus feuerfestem Material herzustellen und zwar in jedem Gebäude, welches mehr als ein Stockwerk hat und mehr als 8 Faden lang ist, wenigstens 2 solcher Treppen. Bei zweistöckigen, hölzernen Fabrikgebäuden von mehr als 8 Faden Länge in der Façade sind 2 feuerfeste Treppen aufzuführen, von welchen die eine, eine Außentreppe mit Absägen sein kann. Jede dieser Treppen muß aus allen innern Räumen einen directen bequemen Ausgang gewähren.

Diese Bestimmung hat für steinerne Fabrikgebäude rückwirkende Kraft, dergestalt, daß in diesen die vorschriftsmäßigen Treppen in genügender Zahl aus feuerfestem Material im Laufe von 4 Jahren nach Einführung dieser Bauordnung einzuführen sind.

Rig. B.=F. § 7.

### § 116.

Die Eröffnung einer neu angelegten oder umgebauten gewerblichen Anstalt, welche größerer Feuergefahr ausgesetzt ist oder mit Feuer oder Dampfkraft arbeitet oder gesundheitsgefährlich ist, darf nicht eher stattfinden, als bis dieselbe auf Anordnung des Bau-

Antes, durch wen gehörig, besichtigt und alle Sicherheits-Maßregeln für genügend befunden sind.

Rig. B.=J. § 8.

## Capitel II.

### **Specielle Regeln für die einzelnen Classen der gewerblichen Anstalten.**

#### § 117.

Die gewerblichen Anstalten I. Classe können wegen ihrer gänzlichen Ungefährlichkeit überall in allen Stadttheilen und lediglich unter Einhaltung der allgemeinen Bauregeln angelegt werden.

#### § 118.

Bei gewerblichen Anstalten II. Classe dagegen sind, je nach ihrer Beschaffenheit, Lage und Anlage, nachstehende Regeln zu beobachten.

#### § 119.

Anstalten, welche durch Geräusch, Dampf, Rauch etc. belästigen, dürfen nur mit Zustimmung der Nachbarn angelegt werden.

#### § 120.

Anstalten, welche mit feuergefährlichem Material arbeiten, sind, je nach ihrer Beschaffenheit, von Wohnräumen zu isoliren und die zur Aufbewahrung solcher Materialien bestimmten Räume gehörig sicher und von dem Werklocale und den Wohnhäusern getrennt, zu errichten.

#### § 121.

Anstalten mit größeren Feuerungen sollen besonders gesicherte Feuerungsanlagen haben und von Wohnräumen isolirt sein.



Sämmtliche Feuerungen sind mit Vorrichtungen zum Auffangen und Niederschlagen der Funken zu versehen. Damit Rauch, Dämpfe und Ausdünstungen nicht nachtheilig auf die Umgebung einwirken, müssen die Schornsteine über die Dächer oder Nachbarhäuser hinausragen oder sonstige Vorsichtsmaßregeln getroffen werden.

#### § 122.

Anstalten, die mit Dampfmaschinen oder Dampfkesseln arbeiten, dürfen im Innern der Stadt nicht ohne besondere Erlaubniß der competenten Behörde errichtet werden.

#### § 123.

Anstalten, welche mit schädlichen Substanzen arbeiten oder schädliche Gase ausdünsten, dürfen nur in genügenden Entfernungen von Wohnhäusern und gänzlich isolirt angelegt und müssen mit den nöthigen Ableitungen versehen werden.

#### § 124.

Die specielleren Bestimmungen hinsichtlich der zur Beseitigung der Feuersgefährlichkeit oder Schädlichkeit zu befolgenden Maßnahmen richten sich nach dem Character der in Betracht kommenden gewerblichen Anstalten und sind von der Baubehörde, nöthigenfalls im Einvernehmen mit der Sanitäts-Commission in jedem einzelnen Falle festzustellen.

#### § 125.

Badstuben sind so anzulegen, daß sie zur Ableitung des verbrauchten Wassers gehörige Abzugseleitungen erhalten.

§ 126.

Badstuben müssen aus 2 getrennten Abtheilungen für das männliche und weibliche Geschlecht mit besonderen, die betreffenden Aufschriften führenden Eingängen bestehen.

§ 127.

Schlächtereien dürfen bis zur Errichtung von Communalschlachthöfen nur entsprechend den von der Stadtverordneten-Versammlung bestimmten Vorschriften errichtet werden und mit Fleischbuden keine Verbindung haben. Die Schlächtereien müssen Vorkehrungen für den Zu- und Abfluß von Wasser haben und mit gehörig verschlossenen Abfallgruben versehen sein.

§ 128.

Schmieden dürfen nur in steinernen Gebäuden eingerichtet werden.

